



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

Proiect: 426/2025
Faza: STUDIU DE OPORTUNITATE
Denumire „DEZVOLTARE ZONA MIXTA –
proiect: LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII,
COMERT”
Beneficiar: P.F.A. MOT GINEL ADRIAN si
MARANDIUC CIPRIAN

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – „DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT”
Amplasament:	mun.Arad, calea Zimandului, nr.16-18, CF nr.340307 Arad
Beneficiar:	P.F.A. MOT GINEL ADRIAN si MARANDIUC CIPRIAN
Faza:	Studiu de Oportunitate
Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l.
Proiect nr.:	426/2025
Data elaborarii:	Noiembrie 2025

1.2. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentatii de urbanism este proprietatea privata a **P.F.A. MOT GINEL ADRIAN si MARANDIUC CIPRIAN** si este compus din imobilul teren care se identifica prin **CF nr. 340307 Arad**. Suprafata terenului este de 44.007 mp.

Terenul este liber de constructii.

Amplasamentul este situat in intravilanul Municipiului Arad, in partea de nord-est a orasului, pe Calea Zimandului, nr. 16-18.

Incinta propusa spre reglementare se invecineaza direct cu urmatoarele imobile:

Nord-Vest – Calea Zimandului (CF nr. 356099 Arad);

Sud-Est – terenuri curti-constructii proprietate privata (CF nr. 363908 Arad si CF nr. 340313 Arad);

Sud-Vest – str Iulius (CF nr. 332799 Arad);

Nord est - terenuri curti-constructii proprietate privata (CF nr. 340297 Arad).

Zona studiata este cea conform arealului indicat in piesele desenate, reprezinta o suprafata de 134.500 mp si cuprinde inspre:

Nord-Vest – prima zona functionala situata vis-a-vis de Calea Zimandului;

Sud-Est – zona de locuinte individuale pana la str. Lucius Verus;

Sud-Vest – str. Alexandru Boian;

Nord est – parcele cu zona functionala depozitare nepoluanta.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza reglementarea accesului la incinta din Calea Zimandului, prin asigurarea continuitatii cailor de comunicatie rutiera si pietonala, extinderea retelelor de utilitati pana la noile imobile propuse, conectarea cu strada Iulius.

1.3. Folosinta actuala a amplasamentului analizat

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 1 teren curti-construcții, aflat in intravilan. Parcela avand CF nr. 340307 Arad este imprejmuita.

Amplasamentul este situat in intravilanului Municipiului Arad, in partea de nord-est a orasului, fiind delimitat la nord-vest de Calea Zimandului, la sud-est de cartierul rezidential Romana Residence si la sud-vest si nord-est de parcele pentru activitati economice terțiare si pentru unitati industriale nepoluante.

Forma terenului este regulata, incadrandu-se intr-un dreptunghi cu latura dinspre frontul stradal de 194,38 ml si adancime de 225,63 ml.

Profilul terenului este relativ plat, incadrandu-se intre cotele 110,50 NMN si 111,30 NMN.

In zonele din vecinatate fondul construit este inchegat, fiind reprezentat de zona rezidentiala la sud-est de amplasament, de zona de servicii si industrie usoara la nord-est si sud-vest. La nord-vest de amplasament, vis-a vis de Calea Zimandului, pe un amplasament in suprafata de aprox. 11 ha, exista o documentatie de urbanism in curs de elaborare pentru Zona cu functiuni mixte – zona rezidentiala si functiuni complementare: comert, servicii si spatii administrative.

1.4. Prevederile PUG-ului in vigoare pentru amplasamentul analizat

Conform **certificatului de urbanism nr. 1814/07.11.2025** emis de primaria Mun. Arad, amplasamentul este situat in intravilanul Municipiului Arad, zona Sere, cartier Gradiste, trup izolat, fara reglementari. Pe amplasament nu se afla constructii.

Conform PUG Arad in curs de elaborare – Etapa VI, amplasamentul face parte dintr-o zona de restructurare a zonelor functionale existente in zone mixte si cu functiuni mixte, cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ.

In vederea realizarii investitiei "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT " (echiparea edilitara, zona verde amenajata, imprejmui, rezolvarea acceselor la incinta reglementata, sistematizare verticala)" se va intocmi o documentatie de urbanism tip PUZ si RLU aferent, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara, reglementarea acceselor in incinta din strazile adiacente prin asigurarea continuitatii cailor de comunicatie rutiera si pietonala existente si reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, inaltimi maxime etc.).

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea intocmi numai dupa aprobarea documentatiei de urbanism si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul nu este situat in zona inundabila si nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate. Amplasamentul este situat la o distanta de aproximativ 3,3 km de raul Mures, aflat la sud de amplasament.

1.5. Prezentarea intentiei investitorului – operatiuni propuse

P.F.A. MOT GINEL ADRIAN si MARANDIUC CIPRIAN, in calitate de initiatori si beneficiari, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea dezvoltarii unui ansamblu cu functiuni mixte – locuinte colective si spatii servicii, comert,, cu amenajarile si dotarile aferente.

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ este stabilirea functiunii si reglementarea conditiilor de constructibilitate ale amplasamentului in concordanta cu intentia investitorului armonizata cu gestionarea fondului construit din perspectiva administratiei locale, dupa cum urmeaza:

- Stabilirea conditiilor de parcelare;

- Reglementarea accesului in incinta din Calea Zimandului, prin intermediul unei intersectii in T (Etapa I) si a unei giratii (Etapa II), conform PUZ „Zona cu functiuni mixte – zona rezidentiala si functiuni complementare: comert, servicii si spatii administrative” in curs de elaborare – Etapa II, pe terenul aflat la nord de amplasamentul propus spre reglementare;
- Rezervarea unei suprafete de teren, cu o latime de 5 m, in scopul posibilitatii de reconfigurare a profilului stradal al strazii Iulius;
- Asigurarea continuitatii cailor de comunicatie rutiera si pietonala existente – realizarea unei legaturi carosabile intre incinta reglementata si strada Iulius (in etapa I prin intermediul unei intersectii in „T” iar in Etapa a II a prin intermediul giratiei ambele propuse pe Calea Zimandului);
- reglementarea infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare pentru buna functionare a ansamblului propus;
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

Se propune urmatoarea organizare a zonei propusa spre reglementare:

1. In incinta se propun 3 zone functionale distincte, dupa cum urmeaza:
 - Zona 1: zona locuinte colective si spatii servicii/comert, amenajate la parterul imobilelor. Regimul de inaltime propus va fi intre S/D+P+3E si S/D+P+4E.
 - Zona 2 : zona locuinte colective. Regimul de inaltime maxim admis in Zona 2 va fi S/D+P+2E.
 - Zona 3: zona de locuinte colective in regim de inaltime cuprins intre S/D+P+3E si S/D+P+5E, cu parter partial pentru locuri de parcare.

In incinta propusa spre reglementare se estimeaza un numar de maxim 500 de apartamente si spatii comerciale/servicii in suprafata de aprox. 1.500 mp.

2. Vor fi asigurate **spatii verzi amenajate in proportie de minim 25%** din suprafata incintei reglementate (minim 11.002 mp), **cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.** Din total suprafata de zona verde amenajata, o suprafata de 5% din incinta (min. 2.200 mp) va avea acces public. Zona verde cu caracter public se va realiza in cadrul Zonei 3. Conform HCLM Arad nr. 572/26.10.2022, in incinta se vor planta min. 220 arbori. In zona parcarilor descoperite propuse in incinta, se va tine cont ca la maxim 10 locuri de parcare sa se planteze cate 1 arbore, pentru a asigura o minima umbrire a zonelor de parcare.

3. Pentru numarul estimat de apartamente si de spatii comerciale/servicii propuse in incinta, conform HCLM Arad nr.187/2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, se estimeaza un necesar de aprox. 750-775 locuri de parcare, la care se vor adauga min. 20 de locuri de parcare pentru vizitatori.

4. Se propune realizarea unei retele de strazi interioare in incinta, cu caracter privat, care sa asigure accesul la imobilele propuse pe amplasament. Acestea vor avea profile stradale variabile, cuprinse intre 15,00 si 20,00 ml, care sa asigure: locuri de parcare, accesul la o parte din locurile de parcare necesare, trotuare, pista pentru biciclete si zone verzi de aliniament.

5. Organizarea incintei private permite realizarea unei legaturi intre accesul sub forma de intersectie in „T” (propusa in Etapa I)/ si accesul de tip giratie (propus in Etapa II) si strada Iulius. Aceasta posibila legatura va asigura o mai buna accesibilitate a rezidentilor actuali din cartier Romana Residence cu calea Zimandului. Prospectul stradal al acestei strazi este de

minim 12 m. Partea carosabila va avea o latime de 7,00 m prevazuta pana la finisaj asfaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Va fi asigurat spatiu verde de aliniament cu o latime de min. 1,25 m intre carosabil si partile exterioare ale trotuarelor. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte si pe cealalta a profilului stradal, intre limitele de proprietate ale parcelelor de locuit si zonele verzi de aliniament, vor avea latimea de 1,25 m si vor fi prevazute pana la finisaj asfaltic/pavaj. Strazile vor fi dotate cu sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public pe stalpi alimentati prin fir si dotati cu lampi tip LED, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare toate prevazute in varianta de amplasare subterana.

6. Se propune rezervarea unei fasii de teren cu latimea de 5 m, pe latura nord-vestica, adiacent strazii Iulius. Profilul stradal existent al strazii Iulius, curpins intre 5,70 m si 6,00 m, va fi astfel posibil a fi largit cu suprafata de teren rezervata. Largirea strazii Iulius nu este in obiectivul prezentei lucrari de urbanism, nu deserveste incinta privata, dar este asigurata in acest fel (prin rezervarea terenului anterior mentionat) posibila largire.

In zona studiata interventiile urbanistice propuse se vor referi la amenajarea accesului la incinta propusa spre reglementare, prin realizarea unei intersectii in „T” la Calea Zimandului (in etapa I) si/sau realizarea unei intersectii tip giratie (in Etapa a II a), conform etapizarii dezvoltarii zonei. Accesul la situl propus spre reglementare se va realiza in corelare cu propunerile realizate in documentatia de urbanism „Zonă cu funcțiuni mixte: Zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative” aflata in curs de elaborare, aflata la nord de amplasament.

Considerand functiunile din vecinatate, orientarea terenului, distantele fata de vecinatati, posibilitatea de asigurare in conditii facile a utilitatilor necesare, intentia investitorului se incadreaza intr-un mod armonios in contextul zonei.

1.6. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti propuse

Categoriile functionale ale dezvoltarii. Functiunea solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate se prezinta dupa cum urmeaza:

Funcțiunea principala (dominanta):

1. Zona MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT, cu urmatoarele subzone functionale:

1.1. Subzona Z1: zona servicii/comert cu regim mediu de inaltime, cu amenajarile aferente căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, mobilier urban, bănci, pergole, foșoare, împrejurimi, amenajari si echipamente tehnico-edilitare, platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu; Regimul de inaltime propus este max. S/D+P+4E.

1.2. Subzona Z2: zona locuinte colective si spatii servicii/comert cu regim mediu de inaltime, amenajate la parterul imobilelor, cu amenajarile aferente căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, mobilier urban, bănci, pergole, foșoare, împrejurimi, amenajari si echipamente tehnico-edilitare, platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu; Regimul de inaltime propus este intre S/D+P+3E si S/D+P+4E.

1.3. Subzona Z3: zona locuinte colective cu regim mic de inaltime, cu amenajarile aferente căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, mobilier urban, bănci, pergole, foșoare, împrejurimi, amenajari si echipamente tehnico-

edilitare, platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu. Regimul de inaltime maxim admis este de S/D+P+2E.

- 1.4. Subzona Z4: zona de locuinte colective cu regim mediu de inaltime si parter partial pentru parcare**, cu amenajarile aferente căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje supraterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, mobilier urban, bănci, pergole, foisoare, împrejurimi, amenajari si echipamente tehnico-edilitare, platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu. Regimul de inaltime propus este între S/D+P+3E și S/D+P+5E.

Si Functiuni complementare:

2. Zona CAI DE COMUNICATIE RUTIERA si amenajari aferente, cu urmatoarele subzone functionale:

- 2.1. Subzona Cai de comunicatie rutiera – strada S1** cu dotarile aferente: parte carosabila, trotuare, sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare, bransamente, toate prevazute in varianta de amplasare subterana, spatiu verde de aliniament, accesuri auto si pietonale la parcelele cu functiune mixta – locuinte colective si servicii/comert (Zona 1 si Zona 2);
- 2.2. Subzona Cai de comunicatie rutiera – teren rezervat pentru largire str. Iulius** pana la un profil stradal de 11 m. Latimea terenului rezervat va fi de 5 m. Suprafata terenului rezervat va fi de aprox. 1.273 mp.
- 2.3. Subzona Cai de comunicatie rutiera – strazile private de incinta S2, S3, S4, S5 si S6** cu dotarile aferente: parte carosabila, trotuare, sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare, bransamente, toate prevazute in varianta de amplasare subterana, spatiu verde de aliniament, accesuri auto si pietonale la parcelele cu functiune mixta – locuinte colective si servicii/comert (Zona 2, Zona 3 si Zona 4);

3. Zona SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT – zona verde amenajata compact, cu acces public, in suprafata de min. 2.200 mp respectiv minim 5% din incinta (scur,gradina publica, parc) cu posibilitatea de amplasare intr-un procent de max. 10% din suprafata zonei verzi de alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, spatii pentru intretinere, instalatii/constructii tehnico-edilitare si dotari tehnico-edilitare realizate in varianta de amplasare subterana.

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 44.007 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Restructurarea zonelor functionale existente, în zone mixte și cu funcțiuni mixte propus prin PUG Arad in curs de elaborare etapa VI - planșa reglementari urbanistice propuse , cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ	44.007	100,00%	0,00	0,00%

Zona MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT – Subzona Z1 - zona servicii/comert cu regim mediu de inaltime	0	0,00%	1.963	4,46%
Zona MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT – Subzona Z2 - zona locuinte colective si spatii servicii/comert cu regim mediu de inaltime, amenajate la parterul imobilelor	0	0,00%	4.102	9,32%
Zona MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT – Subzona Z3: zona locuinte colective cu regim mic de inaltime	0	0,00%	3.980	9,04%
Zona MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT – Subzona Z4: zona de locuinte colective cu regim mediu de inaltime si parter partial pentru parcare	0	0,00%	13.202	30,00%
Zona CAI DE COMUNICATIE RUTIERA si amenajari aferente - Subzona Cai de comunicatie rutiera – strada S1	0	0,00%	1.552	3,53%
Zona CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Subzona Cai de comunicatie rutiera – teren rezervat pentru largire str. Iulius	0	0,00%	1.142	2,60%
Zona CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Subzona Cai de comunicatie rutiera – strazile private de incinta S2, S3, S4, S5 si S6	0	0,00%	15.651	35,56%
Zona SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT – zona verde amenajata compact, cu acces public	0	0,00%	2.415	5,49%
TOTAL GENERAL	44.007	100,00%	44.007	100,00%

Servituti. Pe parcelele aferente strazilor private de incinta (S2, S3, S4, S5 si S6) se va nota servitute de trecere in favoarea parcelelor cu functiune mixta – locuire colectiva si servicii/comert.

1.7. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

Dotari de interes public. Prin prezenta documentatie se propun dotari sportive si de agrement (zona verde amenajata cu acces public), dotari comerciale si de servicii publice (spatii comerciale si de servicii la parterul imobilelor de locuit), dotari pentru transport si mobilitate (locuri de parcare publice).

Circulatie si asigurarea accesurilor

Se propune realizarea unei legaturi cu calea Zimandului in 2 etape:

- In Etapa I prin intermediul unei intersectii in „T” la implementarea proiectului pe incinta reglementata,
- In Etapa a II a prin intermediul unui giratoriul corelat cu dezvoltarea imobiliara de vis a vis de incinta, la momentul la care ambele proiecte vor ajunge in etape de implementare.
- La ambele etape, din aceasta conexiune cu Calea Zimandului, in incinta reglementata se va realiza o strada publica care va avea prospectul stradal de minim 12 m latime.

Aceasta porțiune de stradă publică se propune cu scopul de a permite conectarea incintei reglementate cu strada Iulius. Partea carosabilă va avea o lățime de 7,00 m prevăzută până la finisaj asfaltic, cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens. Va fi asigurat spațiu verde de aliniament cu o lățime de min. 1,25 m între carosabil și părțile exterioare ale trotuarelor. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte și pe cealaltă a profilului stradal, între limitele de proprietate ale parcelelor de locuit și zonele verzi de aliniament, vor avea lățimea de 1,25 m și vor fi prevăzute până la finisaj asfaltic/pavaj. Străzile vor fi dotate cu sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public pe stâlpi alimentați prin fir și dotați cu lampi tip LED, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare toate prevăzute în varianta de amplasare subterană.

Se propune rezervarea unei fasii de teren cu lățimea de 5 m, pe latura nord-vestică, adiacent străzii Iulius. Profilul stradal existent al străzii Iulius, cuprins între 5,70 m și 6,00 m, va fi astfel posibil a se lărgi cu 5 m – dacă este cazul, rezultând o lățime cuprinsă între 10,70 m și 11,0 m.

Se propune realizarea unei rețele de străzi de incintă, cu caracter privat, care să asigure accesul la imobilele propuse pe amplasament (Strada S2, S3, S4, S5 și S6). Acestea vor avea profile stradale variabile, cuprinse între 15,00 și 20,00 m, care să asigure: locuri de parcare, accesul la o parte din locurile de parcare necesare, trotuare, pistă pentru biciclete unidirectionale și zone verzi de aliniament.

Partea carosabilă a strazilor de incintă, cu caracter privat, va avea o lățime de 6,00 m prevăzută până la finisaj asfaltic, cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens. Trotuarele vor fi prevăzute până la finisaj asfaltic/pavaj și încadrate cu borduri. Străzile vor fi dotate cu sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public pe stâlpi alimentați prin fir subteran și dotați cu lampi tip LED, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană. Vor fi prevăzute locuri de parcare aferente imobilelor propuse cu acces direct din străzile private, dispuse perpendicular pe acestea. Locurile de parcare pentru vizitatori se vor amenaja în cadrul parcelelor cu funcțiunea Cai de comunicație terestră – străzi de incintă private, dispuse paralel cu partea carosabilă.

Gabaritele cailor de circulație din incintă vor respecta prevederile Normativului P118-1/2025 în vederea asigurării accesului pentru intervenția masinilor de pompieri.

Accesuri

Accesul la fiecare zonă funcțională cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii/comert se va realiza din strada publică S1 și străzile private S2, S3, S4, S5 și S6, prin intermediul unor racorduri cu lățime de minim 3,5 m și maxim 6,0 m.

Parcaje.

Reglementarea numărului de **locuri de parcare** va face cu respectarea prevederilor **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad, și **Hotărârea Guvernului nr. 525/1996** cu modificările și completările ulterioare.

Conform **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** avem următoarele:

Construcții comerciale:

Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare);

- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

Pentru construcțiile de locuințe colective se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă sub 100 mp;

- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă care depășește 100 mp;

Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.

- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.

- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite.

- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite.

- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite, la care se adaugă câte 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obișnuite peste 200 de locuri de parcare obișnuite.

- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m.

Pentru toate funcțiunile menționate anterior, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Procent minim de spații verzi pentru incinta reglementată. Vor fi asigurate spații verzi amenajate în proporție de minim 25% din suprafața incintei reglementate (min. 11.002 mp), cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Din total suprafața de zona verde amenajată, o suprafață de 5% din incinta (min. 2.200 mp) va avea acces public de tipul parc. Zona verde cu caracter public se propune între Cvatările CV4 și CV5. Conform prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022, în

incinta se vor planta min. 220 arbori. In zona parcarilor descoperite propuse in incinta, se va tine cont ca la maxim 10 locuri de parcare sa se planteze cate 1 arbore, pentru a asigura o minima umbrire a zonelor de parcare.

Echiparea tehnico-edilitara.

Situatia existenta:

Amplasamentul studiat are in fata proprietatii, pe Calea Zimandului, urmatoarele utilitati: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale.

Incinta va fi echipata corespunzator din punct de vedere tehnico-edilitar, astfel incat sa fie asigurata optima functionare a acesteia.

Situatia propusa:

1. Alimentarea cu apa potabila – se propune extinderea rețelilor de distribuție a apei potabile din Calea Zimandului, prin parcelele aferente strazilor propuse S1, S2, S3, S4, S5 si S6 și branșarea tuturor obiectivelor propuse la acestea, în conformitate cu normele tehnice si reglementările în vigoare.

2. Reteaua de apa pentru incendiu – debitul de apa pentru combaterea incendiului se va asigura direct din rețeaua de distributie pe care sunt amplasati hidrantii de incendiu exteriori, la distante si avand debit conform normelor in vigoare.

3. Canalizarea menajera - se propune extinderea rețelilor existente pe Calea Zimandului, prin parcelele aferente strazilor propuse S1, S2, S3, S4, S5 si S6 și branșarea tuturor obiectivelor propuse la acestea, în conformitate cu normele tehnice si reglementările în vigoare.

4. Apele pluviale se propune extinderea rețelilor existente pe Calea Zimandului, prin parcelele aferente strazilor propuse S1, S2, S3, S4, S5 si S6 si racordarea tuturor obiectivelor propuse la acestea, în conformitate cu normele tehnice si reglementările în vigoare sau prin solutii locale in situatia in care nu exista canalizare pluviala in zona.

5. Alimentarea cu agent termic – energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum centrale pe gaz, pompe de caldura etc.

6. Alimentarea cu energie electrica – se propune extinderea rețelilor de distributie energie electrica din Calea Zimandului prin parcelele aferente strazilor propuse S1, S2, S3, S4, S5 si S6 și branșarea tuturor obiectivelor propuse la acestea, în conformitate cu normele tehnice si reglementările în vigoare.

7. Alimentarea cu gaze naturale – se propune extinderea rețelei de gaz metan existenta pe Calea Zimandului, prin parcelele aferente strazilor propuse S1, S2, S3, S4, S5 si S6 și branșarea tuturor obiectivelor propuse la acestea, în conformitate cu normele tehnice si reglementările în vigoare si in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul rețelei.

8. Gospodarie comunală – Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele. Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;

1.8. Capacitatile de transport admise

In faza de executie a investitiei vor fi transportate volume de material din excavari pentru realizarea fundatiilor. In timpul exploatarei investitiei, nu exista un volum semnificativ de produse ce vor circula in incinta, decat cel de tip casnic.

Emisiile de noxe sunt specifice autoturismelor ce vor circula si parca in incinta. Investitia propusa nu genereaza alte emisii de noxe.

Intentia investitorului vizand dezvoltarea unor cladiri mixte, pentru locuinte colective si spatii comerciale/servicii, dupa finalizarea lucrarilor de constructii, circulatia se va desfasura cu autoturisme de tonaj mic – max. 3,5 t, cu exceptia masinilor pentru gospodarie comunală, pompieri, ambulanta si pentru alimentare parter comercial, dupa caz.

Se vor respecta prevederile legale privind drumurile publice - OG 43/1997 privind regimul drumurilor, actualizata.

2. INDICATORII PROPUȘI

2.1. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime), raportati la incinta (44.007 mp):

Valori minime	Valori maxime
POT min = 20,00 %	POT max. 35%, din care: POT pentru nivelele cu destinatie de locuire colectiva: max. 25%
CUT min = 0,75	CUT max = 1,20
Regim de inaltime: min. P+2	Regim de inaltime: Zona 1: max. S/D+P+4E Zona 2: max. S/D+P+4E Zona 3: max. S/D+P+2E Zona 4: max. S/D+P+5E
	Zona 1: H streasina = 16 m de la CTS H coama = 18 m de la CTS Zona 2: H streasina = 16 m de la CTS H coama = 18 m de la CTS Zona 3: H streasina = 10 m de la CTS H coama = 12 m de la CTS Zona 4: H streasina = 19 m de la CTS H coama = 21 m de la CTS
	Spatii verzi de incinta = min. 25% (min. 11.002 mp), din care min. 2.200 mp (5%) – spatiu verde amenajat cu acces public, parc.

2.2. Reglementari de principiu propuse

Se propune realizarea a 5 cvartale distincte, dupa cum urmeaza:

Cvartal 1, cu subzona functionala Z1;

Cvartal 2, cu subzonele functionale Z2 si Z3;

Cvartal 3, cu subzona functionala Z2;

Cvartal 4, cu subzona functionala Z4;

Cvartal 5, cu subzona functionala Z2 si Z4.

Cvartalul 1 este delimitat la Nord de Calea Zimandului, la Vest de str. Iulius, la Est si la Sud de strada S1 propusa prin prezenta documentatie;

Cvartalul 2 este delimitat la Nord de strada S1 propusa prin prezenta documentatie, la Vest de str. Iulius, la Est de strada S2 si la Sud de strada S3, strazi private, propuse prin prezenta documentatie;

Cvartalul 3 este delimitat la Nord de strada S5, la Vest de strada S2, la Est de strada S4 si la Sud de strada S3, strazi private, propuse prin prezenta documentatie;

Cvartalul 4 este delimitat la Nord si Est de parcela aferenta zonei verzi compacte, cu acces public, la Vest de strada S2 si la Sud de strada S5, strazi private, propuse prin prezenta documentatie;

Cvartalul 5 este delimitat la Nord de strazile S1 si S6, la Est de strada S4, la Sud de strada S5, la Vest si partial la Sud de parcela aferenta zonei verzi compacte, cu acces public.

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de constructibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Conceptul propus.

In cadrul **Cvartalului 1**, constructiile se vor amplasa cu urmatoarele retrageri fata de aliniamentele propuse ale cvartalului: la Nord (fata de Calea Zimandului): **min. 5,0 m**; la Vest (fata de str. Iulius), la Sud (strada S1) si la Est (strada S1): **min. 2,0 m**.

In cadrul **Cvartalului 2**, constructiile se vor amplasa cu urmatoarele retrageri fata de aliniamentele propuse ale cvartalului: la Nord (fata de strada S1), la Vest (fata de str. Iulius), la Sud (strada S3) si la Est (strada S2): **min. 2,0 m**.

In cadrul **Cvartalului 3**, constructiile se vor amplasa cu urmatoarele retrageri fata de aliniamentele propuse ale cvartalului: la Nord (fata de strada S5), la Vest (fata de strada S2), la Sud (strada S3) si la Est (strada S4): **min. 2,0 m**.

In cadrul **Cvartalului 4**, constructiile se vor amplasa cu urmatoarele retrageri fata de aliniamentele propuse ale cvartalului: la Nord (fata de parcela aferenta zonei verzi compacte): **min. 0,0 m**, la Est (fata de parcela aferenta zonei verzi compacte): **min. 0,0 m**, la Sud (strada S5) si la Vest (fata de strada S2): **min. 2,0 m**.

In cadrul **Cvartalului 5**, constructiile se vor amplasa cu urmatoarele retrageri fata de aliniamentele propuse ale cvartalului: la Nord (fata de strada S6) si la Est (fata de strada S4) **min. 2,0 m**, la Vest (fata de parcela aferenta zonei verzi compacte): **min. 0,0 m**, la Vest (fata de strada S2): **min. 2,0 m**, la Sud (fata de strada S5): **min. 2,0 m**, la Sud (fata de parcela aferenta zonei verzi compacte): **min. 0,0 m**.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 8,00 m.

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la aliniatul anterior.

Împrejmuiri la frontul stradal și laterale – opace/transparente cu $H_{max} = 2,00$ m. Împrejmuirea se va realiza integral în limita de proprietate a beneficiarului. Pentru realizarea împrejmuirii centrat pe miezuină se va obține acordul notarial al proprietarului fondului vecin.

In cadrul subzonei Z4, se propun parcarri amenajate in constructii cu regim de inaltime Parter, realizate intre 2 -3 imobile de locuit. Terasale constructiilor pentru parcarri vor fi amenajate ca si curti private pentru locuintele de la etajul 1 al imobilelor aferente.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

Funcțiunea propusa se integreaza in zona prin completarea funcțiunii regasite in imediata vecinatate, si anume locuinte individuale, constructii pentru servicii.

Propunerea contribuie la dezvoltarea fondului construit, in concordanta cu directia de dezvoltare a zonei.

Totodata, solutia propusa va avea in vedere ca accesul la toate celelalte proprietati invecinate sa nu fie ingreunat sau stingherit.

4. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R. SI A LOCALITATII

Prin realizarea investitiei propuse se va densifica si inchega o zona neconstruita din intravilanul existent al municipiului, in concordanta cu directia de dezvoltare a zonei.

Intentia investitorului nu presupune interventii cu efect negativ asupra peisajului natural si antropic, data fiind locatia aleasa si vecinatatile terenului.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI

Toate costurile pentru implementarea si realizarea investitiilor necesare in vederea dezvoltarii coerente a zonei propusa spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat. Acesta va asigura finantarea cheltuielilor pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice, pentru amenajarea acceselor, pentru extinderea si dotarea corespunzatoare cu utilitati a incintei si va asigura totodata cheltuieli de exploatare, dupa caz.

6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Nu vor exista costuri pe care sa le suporte administratia publica locala.

Pentru dezvoltarea acestui proiect de investitii, dezvoltatorul privat suporta si preia toate costurile pentru amenajarea acceselor, extinderea si dotarea corespunzatoare cu utilitati a incintei, precum si pentru orice alte amenajari impuse pentru corecta functionare a incintei.

7. PROPUNERI PRIVIND METODE DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

Informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va realiza in concordanta cu Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Documentatia se va introduce in circuitul de avizare dupa ce s-a asigurat un consens din partea tuturor partilor implicate si afectate asupra propunerilor.

7. PROPUNEREA PRIVIND ETAPIZAREA INVESTITIEI

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Amenajarea accesului auto si pietonal in incinta propusa spre reglementare, din Calea Zimandului, realizata in 2 etape: Etapa 1 – realizare intersectie in „T”; Etapa II – realizare intersectie tip giratie;

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Propunerea de parcelare - operatiuni cadastrale pentru dezmembrarea imobilului in parcele pentru zonele functionale propuse prin documentatie;
- b) Amenajare strada S1 propusa;
- c) Rezervare teren pentru Largire si reconfigurare profil stradal Str. Iulius -daca este cazul;
- d) Extinderea dotarilor tehnico-edilitare pana la parcelele cu functiune mixta - locuinte colective si spatii comerciale / servicii
- e) Realizare imobile cu functiune mixta - locuinte colective si spatii comerciale / servicii, cu amenajarile aferente – inclusiv dotarile tehnico-edilitare, strazi private de incinta, platforme carosabile si locuri de parcare, platforma gospodareasca;
- f) Amenajare zone verzi cu acces public;

Se propune etapizarea investitiei prezentate dupa cum urmeaza;

Etapa I – Amenajarea racordului incintei la Calea Zimandului,

- realizare intersectie in „T” (Etapa 1) pentru incinta proprie.

- realizare giratoriu (Etapa 2) daca implementarea prezentului proiect se face concomitent cu dezvoltarea terenului de vis a vis (in curs de elaborarte PUZ);

Etapa II – Amenajare Cai de comunicatie terestra, strazile S1, S2;
 Etapa III – Amenajare Cai de comunicatie terestra, strada S3;
 Etapa IV – Realizare obiective in cadrul cvartalului CV1, CV2 (conditionat de realizarea Etapei II);
 Etapa V – Realizare obiective in cadrul cvartalului CV3 (conditionat de realizarea Etapei III);
 Etapa VI – Realizare zona verde amenajata compact;
 Etapa VII – Amenajare Cai de comunicatie terestra, strada S5;
 Etapa VIII – Realizare obiective in cadrul cvartalului CV4 (conditionat de realizarea Etapei VII);
 Etapa IX– Amenajare Cai de comunicatie terestra, strada S4, S6;
 Etapa X – Realizare obiective in cadrul cvartalului CV5 (conditionat de realizarea Etapei IX);

8. JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZARII INVESTITIILOR SOLICITATE

Realizarea investitiei contribuie la inchegarea fondului construit al Mun. Arad, in concordanta cu prevederile PUG Arad si al functiunilor dominante existente in zona.

Totodata, bugetul local al municipiului va beneficia de venituri suplimentare datorita activitatilor economice care se vor desfasura la parterul imobilului, pe langa taxe si impozite pe cladiri.

Atractivitatea si oportunitatea se confirma si prin buna legatura de care beneficiaza amplasamentul cu arterele de circulatie, spatiile verzi si zonele de servicii din proximitate.

Datorita pozitiei si orientarii amplasamentului, zonelor functionale inconjuratoare, posibilitatea asigurarii facile a acceselor in incinta si a dotarii acesteia cu utilitati, nu va exista un impact negativ asupra vecinatatilor.

Specialist cu drept de semnatura RUR,

Arh. Dorian BALOGH

Intocmit,

arh. Andreea TUȚU